

## **Dansk Boliginvest ApS**

Nordre Dokkaj 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 37171816

## **Årsrapport 21.10.2015 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Dansk Boliginvest ApS  
Nordre Dokkaj 1  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37171816  
Stiftet: 21.10.2015  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 21.10.2015 - 31.12.2016

### **Direktion**

Lars Zülau Henriksen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.10.2015 - 31.12.2016 for Dansk Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.10.2015 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2017

### Direktion

Lars Zülau Henriksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dansk Boliginvest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Boliginvest ApS for regnskabsåret 21.10.2015 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.10.2015 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med erhvervelse, udvikling, afhændelse og investering i boligudlejningsejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed, samt at drive konsulentvirksomhed ved salg af konsulentydelse og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 786 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.071.726</b>
Personaleomkostninger	1	(933.121)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.138.605</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(126.853)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.011.752</b>
Skat af årets resultat	3	(225.973)
<b>Årets resultat</b>		<b>785.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		785.779
		<b>785.779</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		1.534.411
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.534.411</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.015
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.000
Andre tilgodehavender	4	9.183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>250.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.960.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.745.115</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.745.115</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.785.779</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.785.779</u></b>
Skyldig selskabsskat		225.973
Anden gæld	6	<u>2.733.363</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.959.336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.959.336</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.745.115</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Koncernforhold	10	

## Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	500.000	1.000.000	1.500.000
Kapitalforhøjelse	500.000	1.000.000	1.500.000
Årets resultat	0	785.779	785.779
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.785.779</b>	<b>3.785.779</b>

## Noter

		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gager og lønninger		857.503	
Pensioner		71.940	
Andre omkostninger til social sikring		3.678	
		<b>933.121</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere		<b>1</b>	
		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger i øvrigt		83.853	
Øvrige finansielle omkostninger		43.000	
		<b>126.853</b>	
		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat		225.973	
		<b>225.973</b>	
		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>4. Andre tilgodehavender</b>			
Øvrige tilgodehavender		9.183	
		<b>9.183</b>	
		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
		<b>2015/16</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	1.000	1.000	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>	
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	33.023
Andre skyldige omkostninger	<u>2.700.340</u>
	<b><u>2.733.363</u></b>

### 7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en lejekontrakt med en samlet forpligtelse på 223 t.kr.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Danske Koncept Restauranter Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er givet pant i bankindestående samt transport i restkøbesum fra salg af bolig. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bankindestående udgør 2.470 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Danske Koncept Restauranter Holding ApS, Esbjerg

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for boliger omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.